

Styrelsehandling 7  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0015/25  
2025-02-07  
Handläggare: Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

## **Beslutsärende – Årsredovisning 2024 för Norra Älvstranden Utveckling AB**

### **Förslag till beslut**

- Styrelsen godkänner bokslut för Norra Älvstranden Utveckling AB för helåret 2024.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2024 enligt utarbetat förslag samt föreslår för årsstämman att disponera vinstmedlen i enlighet med ”Förslag till disposition av företagets vinst”.

Utkast på årsredovisning för Norra Älvstranden Utveckling AB för 2024 bifogas som Bilaga 1.

### **Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet**

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

### **Bilagor**

Bilaga 1. Årsredovisning 2024 för Norra Älvstranden Utveckling AB.

Styrelsen och verkställande direktören för

## **Norra Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556001-3574

får härmed avge

# **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

| <b><u>Innehåll:</u></b>                                        | <b><u>sida</u></b> |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                                  | <b>1</b>           |
| <b>Resultaträkning</b>                                         | <b>6</b>           |
| <b>Balansräkning</b>                                           | <b>7</b>           |
| <b>Rapport över förändringar i eget kapital</b>                | <b>9</b>           |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                       | <b>10</b>          |
| <b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b> | <b>11</b>          |
| <b>Underskrifter</b>                                           | <b>24</b>          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Norra Älvstranden Utveckling AB för år 2024.

### ÄGARFÖRHÅLLANDE

Norra Älvstranden Utveckling AB är ett helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117. Älvstranden Utveckling AB är ett helägt dotterbolag till Higab AB, org nr 556104-8587, som är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB, org nr 556537-0888. Göteborgs Stadshus AB ägs till 100% av Göteborgs Stad, org nr 212000-1355.

### KONCERNSTRUKTUR

Norra Älvstranden Utveckling AB är moderbolag till 7 helägda dotterbolag samt 11 dotterdotterbolag. Norra Älvstranden Utveckling AB ingår i en koncern där Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117 upprättar koncernredovisning. För ytterligare upplysningar om dotterbolagen hänvisas till not 14.

### STYRELSEN

Boris Ståhl (S), ordförande  
Erik Lidberg (M), vice ordförande  
Zandra Valencia Skogsfors (V), ledamot  
Hans Arby (C), ledamot  
Yngve Karlsson (D), ledamot  
Vivi-Ann Nilsson (S), suppleant  
Joakim Larsson (MP), suppleant  
Gustaf Göthberg (M), suppleant

### BOLAGETS VERKSAMHET

Kommunens ändamål med ägandet av bolaget är att, med utgångspunkt i bolagets fastighetsinnehav, bidra till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom att utveckla kvartersmark och fastigheter samt samordna utbyggnad av kvartersmark. Bolaget ska på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad genom hel- eller delägda dotterföretag, som fastighetsägare, exploatör och byggherre utveckla, förvärva, förvalta, uppföra och avyttra byggnader, fastigheter, tomträtter och arrenderätter i de områden där bolaget är fastighetsägare.

Bolaget ska bidra till helhetssyn, god samverkan och ett effektivt samarbete med stadens nämnder och övriga berörda inom stadsutvecklingen. Verksamheten ska bedrivas utifrån stadens övergripande planering och prioritering samt övriga målsättningar och styrande dokument.

Verksamheten ska ha ett långsiktigt förhållningssätt och vara ett verktyg för Göteborg i omställningen till ett socialt och ekologiskt hållbart samhälle. Bolaget ska använda metoder för att säkerställa minimal klimat- och miljöpåverkan vid uppförande och förvaltning av byggnader och anläggningar i sina markområden.

Norra Älvstranden Utveckling äger och förvaltar industrimark och fastigheter på norra sidan av Göta Älv.

### Affärsmodellen

Bolagets kompetens inom mark- och fastighetsutveckling kombinerar affärslogik med verktyg inom fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner i syfte att nå mål om att utveckla hållbar kvartersmark i genomförande av detaljplaner på bolagets mark- och fastighetsinnehav.

Verksamheten finansieras genom fastighetsförvaltning och försäljning av fastigheter och byggrätter.

Bolaget ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt handlingsutrymme som möjliggör för bolaget att genomföra sitt uppdrag enligt ägardirektivet. Bolaget ska eftersträva att bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av bolagets stadsutvecklingsprojekt visar ett positivt resultat. Det långsiktiga finansiella målet är att bolaget efter att uppdraget slutförts ska kunna påvisa ett positivt resultat.

Bolagets ekonomiska styrning ska balansera ekonomin och övrig verksamhet över tid så att nyttjandet av koncernens insatser och tillgångar maximeras i relation till att bolagets uppdrag blir klart och verksamheten avslutas. Därav omfattar affärsmodellen en successiv avyttring av värdeutvecklade byggrätter och förvaltningsfastigheter där tidpunkt matchar utveckling och genomförande av detaljplaner. På så vis balanseras bolagets ekonomi samtidigt som en kontrollerad avvecklingsplan fortgår.

Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med ägandet av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår av §3 i bolagsordningen.

## EKONOMISK UTVECKLING 2024

Driftnettot har ökat under 2024, främst på grund av högre hyresintäkter från ombyggnadstillägg samt den årliga indexjusteringen av hyror. Avskrivningarna har samtidigt ökat som en följd av genomförda ombyggnationer. I samband med årsbokslutet har även en nedskrivning om -3,3 mnkr gjorts avseende Kvarnprien. Övriga rörelsekostnader avser främst utrangering av gamla projektkostnader. Resultatet från andelar i koncernföretag avser nedskrivning av lämnade aktieägartillskott i samband med skatteoptimering inom koncernen.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna för bolaget under 2024.

Under året har betydande förändringar påbörjats i bolagets inriktning och struktur. Det nya ägardirektivet sedan 2023, innebär att uppdraget nu är att förvalta och utveckla kvartersmark och fastigheter i det egna beståndet. Den 1 mars tillträdde Mikael Dolietis som ny VD, och under året har företagsledningen omformats och sedan 1 september har en ny organisation trätt i kraft. Bolaget har även, på uppdrag av kommunfullmäktige, tagit fram en långsiktig avvecklingsplan som sträcker sig fram till 2035. För att hålla planen aktuell, realistisk och följsam till stadens övriga utveckling blir det avgörande med rapportering till kommunfullmäktige en gång per mandatperiod. En affärsplan för 2025–2028 är fastställd och kommer fungera som ett strategiskt ramverk i det kommande arbetet. För det operativa arbetet tas ettåriga verksamhetsplaner fram årsvis.

### Eriksberg

Stadsbyggnadsförvaltningen lämnade positivt planbesked för Inre Dockan i februari 2023 och under 2024 har innehållet i planbeskedet bearbetats. I skrivande stund behöver genomförandekonomin fortsatt konsekvensbeskrivas. Detaljplanen för Celsiusgatan är i genomförandeskede och projektering och utbyggnad av allmän plats pågår. Norra Älvstranden Utveckling AB har en byggrätt kvar att sälja som under 2024 fortsatt fungerat som byggetableringsyta.

I detaljplanen för Säterigatan pågår också projektering och utbyggnad av allmän plats.

Bolagets engagemang är att följa upp utbyggnaden av allmän plats och villkoren för de byggrätter som vi sålt till Nordr och JM AB, vilket motsvarar drygt 200 bostäder och 1 100 kvm verksamhetslokaler i bottenplan.

Stadens Citybussprojekt har behov av åtkomst av gatumark i Eriksberg där bolagets byggnad Lidaverken är placerad. Förhandling har pågått under året med Exploateringsförvaltningen om hur rivning, tillbyggnad samt ombyggnation ska kunna genomföras på lämpligaste sätt. Under senhösten har staden presenterat planer på att istället för Citybuss bygga spårväg, och har även visat intresse för att förvärva Lidaverken. Samtal har inletts med oss på Norra Älvstranden Utveckling AB i denna fråga.

### Lindholmen

Under 2024 har ytterligare cirka 300 bostäder i Karlatornet färdigställt och hotellet i podiebyggnaden intill, har öppnat. Geely har under året färdigställt sin sjätte och sista etapp av kontorsetableringen. "Uni3 by Geely" står nu klart med innovationscentrum, kontor och hotell.

Genomförande av detaljplanen för Lindholmshamnen är i sitt sluskskede. Byggnation av det sista bostadskvarteret slutfördes under året och innehåller 189 bostadsrätter. Under 2024 genomfördes arbeten med torg och bryggdäck mot Göta älv vilket kommer att skapa plats för möten och rekreation. Bryggdäcket är färdigställt, och restaurangen återstår att uppföra.

Trafiksituationen i området har varit påverkad av omfattande tillfälliga trafiklösningar under året, eftersom kollektivtrafiken får en kraftig förstärkning genom utbyggnaden av spårväg Frihamnen–Lindholmen. Utbyggnaden startade under hösten 2023 och kommer att pågå till början av 2026. Älvstranden Utveckling rustade under 2023 upp Keillers Kaj, och den nya färjehållplatsen Lundbystrand med trafik till och från Stenpiren togs i trafik våren 2024. Stadens planering för en gång- och cykelbro mellan Packhuskajen och bolagets mark vid Hugo Hammars kaj har fortsatt under året.

Stadsbyggnadsförvaltningens arbete med planprogram för området har fortsatt under 2024 och samråd beräknas ske 2025. Detaljplanearbetet för Lindholmsplatsen respektive för Regnbågsgatan har fortskridit under året. För Lindholmsplatsen planeras i dagsläget en stor kontorsetablering, och för Regnbågsgatan en kombination av bland annat skola, handel, bostäder och kontor.

En detaljplan för att permanenta skolverksamheten på Plejadgatan startades upp under 2024. Hittills bedrivs skolverksamheten i lokaler med tillfälligt bygglov. Inom Götaverksområdet, det tidigare varvsområdet, fortsätter arbetet med att utveckla platsen. Ombyggnation av Utrustningsverkstaden färdigställdes under året och "The Yard" flyttar sin verksamhet dit i januari 2025. The Yard är en tech-arena för start-ups med avsikt att stärka innovationsklustret på Lindholmen – ett koncept som vi utvecklar tillsammans med Business Region Göteborg och Lindholmen Science Park.

## HÅLLBARHET

Bolaget ska vara ett verktyg för Göteborg i omställningen till ett socialt och ekologiskt hållbart samhälle.

Under 2024 har bolaget, genom att ta fram en ny affärsplan, vidareutvecklat hållbarhetsstyrningen i enlighet med Göteborgs Stads övergripande hållbarhetsmål samt den nya hållbarhetsrapporteringslagen, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), och EU-taxonomin. Under perioden 2025–2028 kommer bolaget att implementera flera strategier för att säkerställa en mer systematisk hållbarhetsstyrning. En av de viktigaste strategierna är att minska klimatutsläppen med 90 procent netto till 2030, jämfört med 2020 års nivåer. För att nå detta mål kommer bolaget att genomföra klimatberäkningar enligt Greenhouse Gas-protokollet, för att kartlägga och minska utsläppen från verksamheten. De största utsläppen kommer från byggrätter som bebyggs och bolagets egna projekt. Enligt CSRD kommer bolaget årligen att redovisa sin klimatomställningsplan och beskriva hur den är förenlig med Parisavtalet.

Bolaget kommer också att fokusera på att klimatsäkra sina fastigheter under perioden 2025–2028. Genom att kartlägga klimatrisker och vidta proaktiva åtgärder för att hantera risker som översvämningar, särskilt för äldre byggnader nära Göta älv, ska fastighetsvärden skyddas och långsiktig hållbarhet säkerställas. Vidare kommer bolaget att prioritera biologisk mångfald genom att skapa gröna stadsmiljöer och göra miljömedvetna inköp. Fokus kommer att ligga på att ställa krav på skydd av biologisk mångfald vid byggrättsförsäljningar och materialval för att påskynda omställningen inom byggsektorn. För att främja social hållbarhet kommer bolaget att arbeta för att skapa inkluderande och jämlika boendemiljöer. Målet är att minska segregation genom blandade boendeformer och välplanerade livsmiljöer som bidrar till trygghet och social sammanhållning.

## VÄSENTLIGA EKONOMISKA RISKER OCH OSÄKERHETSAKTÖRER

Fastighetsmarknaden påverkas främst av ränteläget och rådande konjunktur. Förändringar i efterfrågan på kommersiella fastigheter och byggrätter påverkar försäljningspriser vid fastighetstransaktioner, hyresintäkter och fastighetsvärden. Exempelvis kan en nedgång i ekonomin leda till minskad efterfrågan på byggrätter och lägre uthyrningsgrader, vilket påverkar bolagets resultat och kassaflöde negativt. Vid framtagande av byggrätter, genomförande av detaljplaner och renoveringsprojekt finns alltid risk för kostnadsöverskridanden, förseningar och kvalitetsproblem. Detta följs upp och hanteras genom planering, kontroll och uppföljning av projektbudgetar. Ytterligare åtgärd är den styrgrupp som införts under året för de största projekten.

Lagstiftning och regleringar, såsom ändrade hyreslagar, miljökrav eller skatteregler, kan också påverka verksamheten. Koncernen bevakar aktivt förändringar i lagstiftningen och anpassar verksamheten därefter. Våra fastigheter står inför ökade krav på energieffektivitet och minskade klimatutsläpp vilket kan innebära ökade kostnader för anpassning eller renovering för att möta nya standarder. Klimatförändringar som ökad nederbörd och översvämningssrisk kan också påverka fastigheternas långsiktiga värde och funktionalitet.

Fastigheternas värderingar baseras på marknadens bedömning av framtida kassaflöden och avkastningskrav. Vid kraftiga förändringar i marknadsförutsättningar, såsom stigande räntor eller minskad efterfrågan, kan fastighetsvärden komma att justeras nedåt. Priset för byggrätter varierar kraftigt under förändrade marknadsförutsättningar. Mark och byggrätter fungerar som optioner på fastighetsmarknaden. Byggrätter får värde när marknadshyra är hög och förlorar värde när den är låg. Det beror på att markvärdet är restvärdet mellan den färdiga byggnadens värde och produktionskostnaden. Små förändringar i marknadshyra kan leda till stora förändringar i markvärdet. Högkonjunktur ökar markvärde, medan lågkonjunktur minskar det. Ett byggrättsvärde styrs till stora delar av risk. Ju längre fram i planskedet man befinner sig, desto lägre risk. Risk och värde styrs inte enbart av var i planprocessen fastigheten återfinns utan läge och lokalslag är också viktigt. Ju mer omfattande en byggrätt är desto större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk är tidsfaktorn en risk. Ju längre fram i tiden ett projekt ligger desto osäkrare är det. Om sedan projektet till viss del är avhängigt infrastrukturinvesteringar eller på annat sätt påverkande beslut som ännu ej är fattade blir risken större då värdet, beroende på åsatt kalkylränta, kan komma att påverkas kraftigt om projektet försenas. Detta är svårt att exakt kvantifiera, då det är flera faktorer som spelar in i en helhetsbedömning. Flera objekt i Älvstrandenkoncernens bestånd kan ha en förhållandevis låg riskfaktor ur planmässigt perspektiv men samtidigt ligga långt fram i tiden, vilket ökar risken.

Flertalet av Älvstrandenkoncernens tidigare avyttrade byggrätter är förknippade med återstående åtaganden som är ovissta avseende belopp och tid vilket medför att de redovisas som avsättningar i stället för kort- eller långfristig skuld. Avsättningarna utgör den största riskposten i balansräkningen och avser kommande infrastrukturåtgärder, marksaneringar, projektledartid med mera långt fram i tiden vilket gör posten svår att bedöma och därmed osäker. Prognoserna för avsättningarna uppdateras i samband med boksluten och vid behov justeras avsättningarna och effekten redovisas i resultaträkningen samma år. I årsbokslutet 2024-12-31 uppgår avsättningarna till 63 mnkr.

#### **Finansiell riskhantering**

Riskhantering inom Göteborgs Stad är centraliserad och hanteras av stadens finansavdelning. Det är stadens finanspolicy och delegationsordning som styr riskhanteringen inom staden och dess bolag. De olika riskerna som staden möter är ränterisk, finansieringsrisk, motpartsrisk, valutarisk och operationell risk.

#### ***Ränterisk och derivat***

Inom Göteborgs Stad har det fattats beslut i kommunfullmäktige om finansiell samordning, handling 2013 nr 213. Detta beslut innebär att inom staden överförs ansvaret för all upplåning och ränteriskhantering till stadens övergripande finansfunktion. Inom finansfunktionen har koncernen sedan ett konto som ersätter lånereverser, och som räntebelastas med en årlig marknadsmässig ränta. Detta gör att koncernen självt enbart kan påverka kommande räntekostnader genom förändring av sin lånevolym. I årsbokslutet 2024 har bolaget inga andra externa lån och räntederivat.

#### ***Refinansierings- och likviditetsrisk***

Refinansieringsrisken, det vill säga möjligheten att teckna nya lån i takt med att befintliga förfaller, och likviditetsrisken är låg eftersom bolagets finansiering till 100 procent sker via Göteborgs Stads koncernbank.

#### ***Valutarisk***

Enligt fastslagen finansiell anvisning får koncernen ej ta några valutarisker.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Älvstranden Utveckling AB:s styrelse fastställde avvecklingsplanen för Älvstranden Utveckling AB i augusti 2024. Enligt planen kommer bolagets engagemang att avslutas år 2035. Ett steg i avvecklingen är att fusionera ett tiotal dotter- och dotterdotterbolag under 2025 förutsatt att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna fusionerna.

Under 2025 kommer arbetet med att avyttra Lidaverken i Sannegården att prioriteras. Fastigheten ska avyttras till Exploateringsförvaltningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar med ett planprogram för Lindholmen där bolaget deltar som markägare. Planprogrammet kommer ut på samråd under andra kvartalet 2025 vilket är betydelsefullt för det fortsatta arbetet med detaljplaner och genomförande i området.

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

| <b><i>Ekonomisk översikt (tkr)</i></b> | <b><i>2024</i></b> | <b><i>2023</i></b> | <b><i>2022</i></b> | <b><i>2021</i></b> |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Hysesintäkter                          | 131 457            | 119 825            | 113 611            | 106 507            |
| Resultat efter finansiella poster      | -387 557           | 108 873            | 284 085            | 80 697             |
| Avkastning på eget kapital %           | Neg.               | 12,1%              | 32,4%              | 9,2%               |
| Balansomslutning                       | 1 674 413          | 1 280 417          | 1 317 800          | 1 409 982          |
| Soliditet %                            | 54,8%              | 72,2%              | 66,4%              | 62,2%              |
| Belåningsgrad %                        | 0,0%               | 0,0%               | 0,0%               | 12,5%              |

Definitioner: se not 26

## Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | 1 122 324 803      |
| Årets resultat      | -437 659 289       |
| Summa               | <u>684 665 514</u> |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | <u>684 665 514</u> |
| Summa                   | <u>684 665 514</u> |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| Belopp i tkr                                    | Not  | 2024            | 2023            |
|-------------------------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                       |      |                 |                 |
| Hysesintäkter                                   |      | 131 457         | 119 825         |
|                                                 |      | <u>131 457</u>  | <u>119 825</u>  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                      |      |                 |                 |
| Driftskostnader                                 |      | -23 222         | -21 087         |
| Underhållskostnader                             |      | -8 134          | -7 151          |
| Hysesgästanpassningar                           |      | –               | -7              |
| Tomträttsavgäld och markarrende                 |      | -535            | -306            |
| Fastighetsskatt                                 |      | -432            | -397            |
| Uthyrning och fastighetsadministration          |      | -3 285          | -3 414          |
| Övriga fastighetskostnader                      |      | <u>-130</u>     | <u>-1 177</u>   |
| <b>Driftnetto</b>                               |      | 95 719          | 86 286          |
| Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar |      | <u>-34 551</u>  | <u>-28 314</u>  |
| <b>Bruttoresultat</b>                           | 3, 4 | 61 168          | 57 972          |
| Realisationsresultat sålda fastigheter          |      | <u>731</u>      | <u>11 936</u>   |
| <b>Resultat efter fastighetsförsäljningar</b>   |      | 61 899          | 69 908          |
| Administration och försäljning                  |      | -15 608         | -14 456         |
| Övriga rörelseintäkter                          |      | 9               | 145             |
| Övriga rörelsekostnader                         |      | <u>-4 738</u>   | <u>-1 720</u>   |
| <b>Rörelseresultat</b>                          | 3, 4 | 41 562          | 53 877          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>         |      |                 |                 |
| Resultat från andelar i koncernföretag          | 5    | -427 399        | 53 966          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter       | 6    | 1 417           | 3 214           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      | 7    | <u>-3 137</u>   | <u>-2 184</u>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |      | -387 557        | 108 873         |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                    |      |                 |                 |
| Koncernbidrag, erhållna                         |      | 691 693         | 58 109          |
| Koncernbidrag, lämnade                          |      | <u>-741 913</u> | <u>-117 616</u> |
| <b>Resultat före skatt</b>                      |      | -437 777        | 49 366          |
| Skatt på årets resultat                         | 8    | <u>118</u>      | <u>-523</u>     |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | -437 659        | 48 843          |

## Balansräkning

| <i>Belopp i tkr</i>                                                            | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>                                 |            |                   |                   |
| Byggnader                                                                      | 9,10       | 409 576           | 421 681           |
| Mark och markanläggningar                                                      | 11         | 32 024            | 36 906            |
| Inventarier och byggnadsinventarier                                            | 12         | 7 169             | 7 267             |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 13         | 17 347            | 23 216            |
|                                                                                |            | <u>466 116</u>    | <u>489 070</u>    |
| <b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>                                |            |                   |                   |
| Andelar i koncernföretag                                                       | 14         | 529 791           | 519 483           |
| Övriga andelar                                                                 | 15         | 273               | 301               |
| Andra långfristiga fordringar                                                  | 16         | —                 | 85 607            |
|                                                                                |            | <u>530 064</u>    | <u>605 391</u>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |            | <b>996 180</b>    | <b>1 094 461</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>                                          |            |                   |                   |
| Hysesfordringar                                                                |            | 4 310             | 7 146             |
| Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern                                       |            | —                 | 350               |
| Fordringar hos Göteborgs Stad                                                  |            | 3 216             | 12 700            |
| Fordringar hos koncernföretag                                                  | 21         | 668 428           | 64 026            |
| Aktuell skattefordran                                                          |            | 70                | 15 385            |
| Övriga fordringar                                                              |            | 813               | 85 123            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 1 396             | 1 226             |
|                                                                                |            | <u>678 233</u>    | <u>185 956</u>    |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                                                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                                                 | 21         | —                 | —                 |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |            | <b>678 233</b>    | <b>185 956</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |            | <b>1 674 413</b>  | <b>1 280 417</b>  |

## Balansräkning

| Belopp i tkr                                          | Not | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                                   |     |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                            |     |                  |                  |
| Aktiekapital                                          |     | 122 447          | 122 447          |
| Uppskrivningsfond                                     |     | 34 631           | 34 631           |
| Reservfond                                            |     | 76 118           | 76 118           |
|                                                       |     | <u>233 196</u>   | <u>233 196</u>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                             |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                                   |     | 1 122 325        | 641 899          |
| Årets resultat                                        |     | -437 659         | 48 843           |
|                                                       |     | <u>684 666</u>   | <u>690 742</u>   |
|                                                       |     | <u>917 862</u>   | <u>923 938</u>   |
| <b>Avsättningar</b>                                   |     |                  |                  |
| Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser | 18  | 17 868           | 17 713           |
| Uppskjuten skatteskuld                                | 17  | 4 623            | 5 658            |
| Övriga avsättningar                                   | 19  | 63 423           | 66 700           |
|                                                       |     | <u>85 914</u>    | <u>90 071</u>    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                           |     |                  |                  |
| Leverantörsskulder                                    |     | 3 263            | 4 809            |
| Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern                |     | 3 098            | 3 010            |
| Skulder till Göteborgs Stad                           |     | 23 390           | 2 845            |
| Skulder till koncernföretag                           | 21  | 626 411          | 236 000          |
| Övriga skulder                                        |     | 8 080            | 9 210            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter          | 20  | 6 395            | 10 534           |
|                                                       |     | <u>670 637</u>   | <u>266 408</u>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 |     | <b>1 674 413</b> | <b>1 280 417</b> |

## Rapport över förändringar i eget kapital

| <b>2023-12-31</b> |            | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Bundna<br/>reserver</b> | <b>Fritt eget<br/>kapital</b> |
|-------------------|------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Ingående balans   | 2023-01-01 | 122 447                   | 110 749                    | 641 899                       |
| Årets resultat    |            |                           |                            | 48 843                        |
| Eget kapital      | 2023-12-31 | 122 447                   | 110 749                    | 690 742                       |

| <b>2024-12-31</b>           |            | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Bundna<br/>reserver</b> | <b>Fritt eget<br/>kapital</b> |
|-----------------------------|------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Ingående balans             | 2024-01-01 | 122 447                   | 110 749                    | 690 742                       |
| Utdelning                   |            |                           |                            | -45 999                       |
| Erhållna aktieägartillskott |            |                           |                            | 477 582                       |
| Årets resultat              |            |                           |                            | -437 659                      |
| Eget kapital                | 2024-12-31 | 122 447                   | 110 749                    | 684 666                       |

Aktiekapitalet består av 122 447 aktier á kvotvärde om 1 000 kr

## Kassaflödesanalys

| Belopp i tkr                                                                        |    | 2024     | 2023     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|----------|----------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |    |          |          |
| Resultat efter finansiella poster                                                   |    | -387 557 | 108 873  |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   | 22 | 461 389  | -36 775  |
|                                                                                     |    | 73 832   | 72 098   |
| Betald inkomstskatt                                                                 |    | 14 398   | -44      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |    | 88 230   | 72 054   |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>                                                |    |          |          |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                         |    | 142 335  | 67 173   |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                            |    | 53 709   | -40 935  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |    | 284 274  | 98 292   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |    |          |          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |    | -11 569  | -48 024  |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                       |    | 716      | –        |
| Investeringar mot avsättning                                                        |    | -3 277   | -9 444   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |    | -14 130  | -57 468  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |    |          |          |
| Erhållna koncernbidrag                                                              |    | 58 109   | 101 951  |
| Erhållen utdelning                                                                  |    | 45 999   | –        |
| Utbetald utdelning                                                                  |    | -45 999  | –        |
| Lämnade koncernbidrag                                                               |    | -117 616 | -389 284 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |    | -59 507  | -287 333 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |    | 210 637  | -246 509 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |    | -155 137 | 91 372   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | 21 | 55 500   | -155 137 |

## Noter

*Belopp i tkr om inget annat anges*

### Not 1 Redovisningsprinciper

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### KLASSIFICERINGAR

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar och skulder mot bolag och nämnder inom Göteborgs Stad har delats upp på följande rubriceringar:

|                      |                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------|
| Nämnder inom Staden: | Fordringar och skulder hos Göteborgs Stad            |
| Bolag inom Staden:   | Fordringar och skulder hos Göteborgs Stadshuskoncern |

Koncernkonto (likvida medel) redovisas som Skuld eller Fordran hos koncernföretag i balansräkningen men klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

#### INTÄKTER

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

I resultaträkningen redovisas företagets huvudsakliga intäkter, d v s hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar, på skilda rader för att redovisa såväl intäkter, kostnader och resultat från förvaltningsresultatet och resultatet från fastighetsförsäljningar.

Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker så att endast den del av hyran som belöper på perioden redovisas som intäkt. I hyresintäkter ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värme-kostnad.

Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen.

#### LEASING

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

##### Leasetagare

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

##### Leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

## **ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA**

### **Ersättningar till anställda efter avslutad anställning**

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Bolaget har endast förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras i egen regi och redovisar en pensionsskuld till det belopp som erhålls från PRI Pensionsgaranti.

## **SKATT**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Värdering av samtliga skattefordringar och skulder sker till nominellt belopp och görs enligt skatteregler och skattesatser som är beslutade.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

## **MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Pågående ny- och ombyggnationer redovisas med hittills nedlagda kostnader.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

## Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

|                                     | <i>Nyttjandeperiod</i> |
|-------------------------------------|------------------------|
| Byggnader                           | 15-100 år              |
| Byggnader, hyresgäst Anpassningar   | 2-10 år                |
| Byggnadsinventarier och inventarier | 3-10 år                |
| Markanläggningar                    | 20-27 år               |
| Mark och konst                      | 0 år                   |

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

|                                                  |          |
|--------------------------------------------------|----------|
| - Stomme                                         | 100 år   |
| - Stomkompletteringar, innerväggar mm            | 50 år    |
| - Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm | 15-40 år |
| - Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm            | 20-40 år |
| - Inre ytskikt                                   | 15 år    |
| - Hissar                                         | 25 år    |
| - Portar                                         | 15 år    |
| - Markiser                                       | 15 år    |

## Fastigheternas värde

Älvstrandenkoncernen har låtit Newsec Advice AB värdera i stort sett hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2024. Syftet med värderingen är att kontrollera om det finns nedskrivningsbehov eller behov av att reversera tidigare års nedskrivningar av fastigheter i beståndet. Om marknadsvärdet är lägre än det bokförda värdet vid värderingstillfället görs en individuell prövning av den aktuella fastigheten om nedskrivning ska göras. Är marknadsvärdet högre än det bokförda värdet på balansdagen görs motsvarande prövning om det finns gamla nedskrivningar som ska reverseras.

Värderingen baseras på uppgifter från Newsec Advice AB:s orts- och databaser, faktiska hyresavtal och Newsec Advice AB:s egna erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomrätter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt ej registrerade försäljningar som Newsec Advice AB har kännedom av från deras profession.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden som oftast uppgår till tio år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån en analys av: nuvarande och historiska hyror/kostnader, marknadens och närområdets framtida utveckling, fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition, befintliga hyreskontraktsvillkor, marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut, drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten samt bedömda investeringar och hyresgäst Anpassningar.

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (2025-2034) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsec Advice AB:s tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

### Byggrätternas värde

Byggrätterna befinner sig i olika skeden av värderingsprocessen där någon enstaka byggrätt har vunnit laga kraft med bygglov och några objekt är på idéstadiet. Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projekten konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras. Det fulla markvärdet uppnås först när detaljplanen antagits och bygglov erhållits. Värdeutvecklingen under planprocessen kan vara stor när råmark omvandlas till färdig byggrätt.

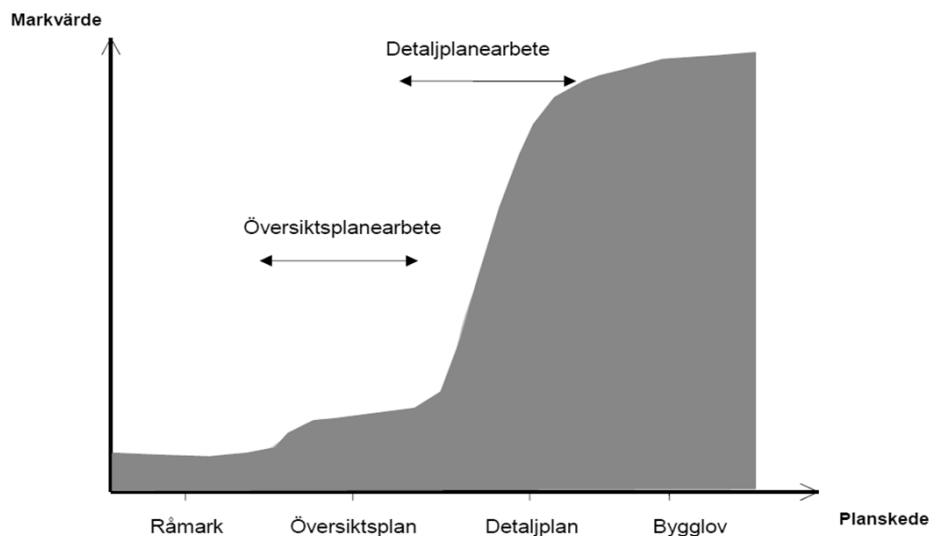
Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt. För industri är till exempel planrisken ofta större än för bostäder givet den politiska vilja som ofta finns att skapa bostäder. Därutöver finns en marknadsrisk där till exempel industrier kan behöva för verksamheten specifika tillstånd eller kontor som ska hyras ut. Ju mer omfattande en byggrätt är, desto större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk kan tidsfaktorn sägas utgöra en risk. Värdet av en framtida intäkt i form av försäljning av byggrätter måste diskonteras med en åsatt kalkylränta för att ett nuvärde skall kunna erhållas. Ju längre fram i tiden ett projekt ligger, desto osäkrare är det. Är sedan projektet till viss del avhängigt infrastrukturinvesteringar, eller på annat sätt påverkande beslut som ännu ej är fattade blir risken större då värdet, beroende på åsatt kalkylränta, kan komma att påverkas kraftigt om projektet försenas eller tidigareläggs.

Värderingsrapporten ska ligga till grund för bokslut och då måste marknadsvärden korrigeras på antingen de åsatta marknadsvärdena av förvaltningsfastigheterna eller på byggrätterna. Anledningen till korrigeringen är att det inte går att tillgodogöra sig både värdet av byggrätterna och ett kassaflöde i evighet. I de fall där exploatering av byggrätten antas ske inom snar framtid eller med relativt säkert utfall har Newsec Advice AB justerat kassaflödet på förvaltningsobjektsnivå. Hur lång tid driftnettot fortlöper innan det åsätts till noll varierar från objekt till objekt.

I takt med att utvecklingen av byggrätterna sker ökar också marknadsvärdet stegvis när projekten konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras. Det fulla marknadsvärdet uppnås först när detaljplan antagits och bygglov erhållits.

Framtida exploateringskostnader kommer att belasta säljaren vid transaktionstillfället och påverka realisationsvinsten.

Nedanstående illustration visar hur markvärdet ökar över tid ju närmare bygglov marken befinner sig.



### Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde.

Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som realisationsresultat sålda fastigheter.

Den kostnad som uppstår vid en utrangering av komponent redovisas som en Övrig rörelsekostnad i resultaträkningen.

### **NEDSKRIVNINGAR - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag**

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

### **FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### **Redovisning i och borttagande från balansräkningen**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### **Värdering av finansiella tillgångar**

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

#### **Värdering av finansiella skulder**

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

### **EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

En eventalförpliktelse redovisas vid en möjlig förpliktelse för vilken det återstår att få bekräftat om företaget har en befintlig förpliktelse som skulle kunna leda till ett utflöde av resurser. Alternativt finns en befintlig förpliktelse som inte uppfyller kriterierna att redovisas som avsättning eller annan skuld i balansräkningen då det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller då en tillräcklig tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

## AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

## KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar. Som likvida medel klassificerar bolaget kassamedel samt koncernkontofordran/skuld hos moderbolaget.

### Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

- Nedskrivningsprövning, not 10.
- Avsättningar, not 19.

### Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

All personal är anställd i Älvstranden Utveckling AB, där samtliga personalkostnader bokförs. Personalkostnaderna ingår i de därifrån på respektive bolag fördelade kostnaderna.

Revisionsarvodet bokförs i Älvstranden Utveckling AB och ingår i de därifrån på respektive bolag fördelade kostnaderna.

### Not 4 Operationell leasing

| Leasingavtal där företaget är leasegivare                                                    | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i> |                |                |
| Inom ett år                                                                                  | 84 578         | 81 377         |
| Mellan ett och fem år                                                                        | 190 553        | 138 532        |
| Senare än fem år                                                                             | 81 356         | 20 040         |
|                                                                                              | <u>356 487</u> | <u>239 949</u> |
| Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat                                       | 19 199         | 17 591         |

Leasingavtalen avser kontors- och industrilokaler samt markarrenden. Minimileaseavgifterna omfattar avtalad bashyra. Variabla avgifter utgörs huvudsakligen av index (KPI), fastighetsskatt samt omsättningsbaserad hyra.

**Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag**

|                                            | 2024            | 2023          |
|--------------------------------------------|-----------------|---------------|
| Anteciperad utdelning                      | 37 875          | 45 999        |
| Nedskrivning lämnat aktieägartillskott     | -475 582        | –             |
| Resultat från andelar i koncernföretag, KB | 10 308          | 7 967         |
|                                            | <u>-427 399</u> | <u>53 966</u> |

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                               | 2024         | 2023         |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 74           | 1 507        |
| Ränteintäkter, övriga         | 1 343        | 1 707        |
|                               | <u>1 417</u> | <u>3 214</u> |

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                | 2024          | 2023          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | -2 599        | -1 633        |
| Räntekostnader, övriga         | -538          | -551          |
|                                | <u>-3 137</u> | <u>-2 184</u> |

**Not 8 Skatt på årets resultat**

|                                               | 2024       | 2023        |
|-----------------------------------------------|------------|-------------|
| Aktuell skattekostnad                         | -961       | –           |
| Justering av skatt hänförlig till tidigare år | 44         | -88         |
| Uppskjuten skatt                              | 1 035      | -435        |
|                                               | <u>118</u> | <u>-523</u> |

**Avstämning av effektiv skatt**

|                                                     | 2024    |          | 2023    |         |
|-----------------------------------------------------|---------|----------|---------|---------|
|                                                     | Procent | Belopp   | Procent | Belopp  |
| Resultat före skatt                                 |         | -437 777 |         | 49 366  |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget | 20,6%   | 90 182   | 20,6%   | -10 169 |
| Ej avdragsgilla kostnader                           | -22,4%  | -97 970  | 0,1%    | -72     |
| Ej skattepliktiga intäkter                          | 1,8%    | 7 862    | -19,9%  | 9 806   |
| Skatt hänförlig till tidigare år                    | 0,0%    | 44       | 0,2%    | -88     |
| Redovisad effektiv skatt                            | 0,0%    | 118      | 1,1%    | -523    |

**Not 9 Byggnader**

|                                        | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |                 |                 |
| Vid årets början                       | 827 827         | 783 308         |
| Omklassificeringar                     | 17 068          | 44 519          |
|                                        | <u>844 895</u>  | <u>827 827</u>  |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>      |                 |                 |
| Vid årets början                       | -405 466        | -379 955        |
| Årets avskrivning                      | -29 173         | -25 511         |
|                                        | <u>-434 639</u> | <u>-405 466</u> |
| <i>Ackumulerade nedskrivningar</i>     |                 |                 |
| Vid årets början                       | -680            | -680            |
|                                        | <u>-680</u>     | <u>-680</u>     |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <u>409 576</u>  | <u>421 681</u>  |
| Skattemässigt restvärde fastigheter    | 419 160         | 431 120         |

**Not 10 Upplysning om förvaltningsfastigheter inkl. Byggrätter**

|                            | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------|------------------|------------------|
| <i>Ackumulerade värden</i> |                  |                  |
| Redovisat värde            | 437 091          | 453 831          |
| Verkligt värde             | 1 698 210        | 1 673 520        |
| <i>Varav:</i>              |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter    | 1 510 710        | 1 515 020        |
| Byggrätter                 | 187 500          | 158 500          |
|                            | <u>1 698 210</u> | <u>1 673 520</u> |

Norra Älvstranden Utveckling AB:s förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar eller en kombination av dessa. Företaget äger också ett flertal byggrätter som innehas för en för tillfället obestämd användning och som förväntas ge en långsiktig värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier

För att säkerställa om det finns eventuella nedskrivningsbehov har i stort sett samtliga förvaltningsfastigheter och byggrätter värderats av Newsec Advice AB i samband med årsbokslutet 2024.

För utförlig information om värderingsmetod mm hänvisas till redovisningsprinciperna.

**Not 11 Mark och markanläggningar**

|                                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |                |                |
| Vid årets början                       | 122 461        | 122 461        |
|                                        | <u>122 461</u> | <u>122 461</u> |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>      |                |                |
| Vid årets början                       | -65 694        | -63 027        |
| Årets avskrivning                      | -1 952         | -2 667         |
|                                        | <u>-67 646</u> | <u>-65 694</u> |
| <i>Ackumulerade nedskrivningar</i>     |                |                |
| Vid årets början                       | -19 861        | -19 861        |
| Årets nedskrivningar                   | -2 930         | –              |
|                                        | <u>-22 791</u> | <u>-19 861</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>32 024</b>  | <b>36 906</b>  |

**Not 12 Inventarier och byggnadsinventarier**

|                                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |                |                |
| Vid årets början                       | 37 167         | 37 167         |
|                                        | <u>37 167</u>  | <u>37 167</u>  |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>      |                |                |
| Vid årets början                       | -29 900        | -29 793        |
| Årets avskrivning                      | -98            | -107           |
|                                        | <u>-29 998</u> | <u>-29 900</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>7 169</b>   | <b>7 267</b>   |

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                       | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Vid årets början                      | 23 216        | 19 711        |
| Omklassificeringar                    | -20 345       | -44 519       |
| Under året nedlagda kostnader         | 19 362        | 49 949        |
| Avyttringar och utrangeringar         | -4 516        | -1 925        |
| Årets nedskrivningar                  | -370          | –             |
|                                       | <u>17 347</u> | <u>23 216</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>17 347</b> | <b>23 216</b> |

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

|                                        | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |                 |                 |
| Vid årets början                       | 395 036         | 387 069         |
| Resultatandel i kommanditbolag         | 10 308          | 7 967           |
|                                        | <u>405 344</u>  | <u>395 036</u>  |
| <i>Ackumulerade uppskrivningar</i>     |                 |                 |
| Vid årets början                       | 249 652         | 249 652         |
|                                        | <u>249 652</u>  | <u>249 652</u>  |
| <i>Ackumulerade nedskrivningar</i>     |                 |                 |
| Vid årets början                       | -125 205        | -125 205        |
|                                        | <u>-125 205</u> | <u>-125 205</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>529 791</b>  | <b>519 483</b>  |

**Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag**

|                                                      |                         |                            |                                 | 2024-12-31                 |
|------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| <i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>                 | <i>Andel<br/>i % i)</i> | <i>Eget<br/>kapital 1)</i> | <i>Varav<br/>Årets resultat</i> | <i>Redovisat<br/>värde</i> |
| Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg       | 100                     | 118 594                    | -5 343                          | 24 337                     |
| Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg | 100                     | 16 271                     | 333                             | 1 000                      |
| GVA Fastigheter AB, 556291-8390, Göteborg            | 100                     | 38 863                     | 919                             | 33 466                     |
| GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg            | 51                      | 661 837                    | 20 213                          | 337 708                    |
| Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg  | 100                     | 548 314                    | -431 376                        | 72 819                     |
| Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg | 100                     | 29 962                     | 949                             | 9 964                      |
| FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg                   | 100                     | 52 456                     | 570                             | 50 497                     |
|                                                      |                         | <u>1 466 297</u>           | <u>-413 735</u>                 | <u>529 791</u>             |

|                                                      |                         |                            |                                 | 2023-12-31                 |
|------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| <i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>                 | <i>Andel<br/>i % i)</i> | <i>Eget<br/>kapital 1)</i> | <i>Varav<br/>Årets resultat</i> | <i>Redovisat<br/>värde</i> |
| Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg       | 100                     | 142 076                    | -6 178                          | 24 337                     |
| Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg | 100                     | 15 938                     | 238                             | 1 000                      |
| GVA Fastigheter AB, 556291-8390, Göteborg            | 100                     | 37 944                     | 692                             | 33 466                     |
| GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg            | 51                      | 641 625                    | 15 623                          | 327 400                    |
| Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg  | 100                     | 509 844                    | 16 628                          | 72 819                     |
| Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg | 100                     | 29 013                     | 673                             | 9 964                      |
| FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg                   | 100                     | 74 011                     | 21 961                          | 50 497                     |
|                                                      |                         | <u>1 450 451</u>           | <u>49 637</u>                   | <u>519 483</u>             |

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

1) Eget kapital anges exklusive dolda övervärden, se not 10.

**Not 15 Övriga andelar**

|                                        | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |              |              |
| Vid årets början                       | 1 139        | 1 139        |
|                                        | <u>1 139</u> | <u>1 139</u> |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>      |              |              |
| Vid årets början                       | -838         | -809         |
| Årets avskrivningar                    | -28          | -29          |
|                                        | <u>-866</u>  | <u>-838</u>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>273</b>   | <b>301</b>   |

Avser andelar i samfällighetsföreningar.

**Not 16                      Andra långfristiga fordringar**

Beloppet avser reversfordran bolaget har på köpare av byggrätt på Säterigatan. Beloppet har reglerats under år 2024. Bolaget kommer inte att ställa ut flera reverser vid fastighetsförsäljningar.

**Not 17                      Uppskjuten skatt**

| 2024-12-31                                                        | Redovisat<br>värde | Skattemässigt<br>värde | Temporär<br>skillnad |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|----------------------|
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i>                            |                    |                        |                      |
| Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde | 441 600            | 419 160                | 22 440               |
|                                                                   | 441 600            | 419 160                | 22 440               |

| 2024-12-31                                                                | Uppskjuten<br>skattefordran | Uppskjuten<br>skatteskuld | Netto |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------|
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i>                                    |                             |                           |       |
| Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%) | —                           | 4 623                     | 4 623 |
| <i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>                                     | —                           | 4 623                     | 4 623 |

| 2023-12-31                                                        | Redovisat<br>värde | Skattemässigt<br>värde | Temporär<br>skillnad |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|----------------------|
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i>                            |                    |                        |                      |
| Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde | 458 587            | 431 120                | 27 467               |
|                                                                   | 458 587            | 431 120                | 27 467               |

| 2023-12-31                                                                | Uppskjuten<br>skattefordran | Uppskjuten<br>skatteskuld | Netto |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------|
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i>                                    |                             |                           |       |
| Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%) | —                           | 5 658                     | 5 658 |
| <i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>                                     | —                           | 5 658                     | 5 658 |

Värdering av samtliga skattefordringar och skulder sker till nominellt belopp och görs enligt skatteregler och skattesatser som är beslutade. För år 2024 och framåt gäller skattesatsen 20,6%.

**Not 18                      Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser**

|                                    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Avsättningar enligt tryggandelagen |            |            |
| FPG/PRI-pensioner                  | 17 868     | 17 713     |
|                                    | 17 868     | 17 713     |

**Not 19                      Övriga avsättningar**

| <i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i> | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Redovisat värde vid årets början</b>               | 66 700     | 88 105     |
| Avsättningar som gjorts under året <sup>1</sup>       | –          | 2 240      |
| Belopp som tagits i anspråk under året                | -3 277     | -37 827    |
| Outnyttjade belopp som har återförts under året       | –          | 14 182     |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                 | 63 423     | 66 700     |

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

Under år 2010 såldes byggrätter i Kvillebäcken. I försäljningspriset ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur. Totalt avsattes 113 mnkr, varav 9 mnkr av dessa har återförts och per 2024-12-31 återstår 2 mnkr av avsättningen. Genomförandet är avslutat och slutreglering kommer att ske under 2025.

Under år 2019 avyttrades byggrätter hänförliga till detaljplan Celsiusgatan. I samband med avyttringen avsattes 24 mnkr hänförligt till åtaganden avseende sålda byggrätter i enlighet med exploateringsavtal för Celsiusgatan. Under 2021 avyttrades ytterligare en byggrätt och en avsättning om 33 mnkr bokades upp. Därutöver ökade avsättningen för tidigare försäljning med 4 mnkr. Under 2023 utökades avsättningen med 2 mnkr. Per 2024-12-31 återstår 29 mnkr av avsättningen.

Under år 2022 har byggrätter hänförliga till detaljplan Säterigatan avyttrats. I samband med avyttringarna har 82 mnkr avsatts för åtaganden hänförliga till sålda byggrätter i enlighet med exploateringsavtal för Säterigatan. Under 2023 återfördes 14 mnkr av tidigare gjord avsättning. Per 2024-12-31 återstår 32 mnkr av avsättningen.

**Not 20                      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                            | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 3 807      | 5 974      |
| Fastighetsskatt            | 431        | 430        |
| Övriga poster              | 2 157      | 4 130      |
|                            | 6 395      | 10 534     |

**Not 21                      Likvida medel**

Bolaget ingår i moderbolaget, Älvstranden Utveckling AB's, koncernkontostruktur. Älvstranden Utveckling AB ingår i sin tur i Göteborgs Stads koncernkontostruktur. Per balansdagen uppgick saldot till 55 500 tkr (f.å -155 137 tkr). Klassificeras som likvida medel i Kassaflödesanalysen men som koncernmellanhavanden i Balansräkningen (ingår i raden Skulder till koncernföretag).

**Not 22 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**  
**Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

|                                                           | 2024    | 2023    |
|-----------------------------------------------------------|---------|---------|
| Av- och nedskrivningar samt reverseringar av tillgångar   | 34 551  | 28 314  |
| Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar | -716    | –       |
| Resultatandel från kommanditbolag                         | -10 308 | -7 967  |
| Anteciperad utdelning från dotterföretag                  | -37 875 | -45 999 |
| Avsättningar till pensioner                               | 155     | 838     |
| Övriga avsättningar                                       | –       | -11 961 |
| Nedskrivning lämnat aktieägartillskott                    | 475 582 | –       |
|                                                           | 461 389 | -36 775 |

**Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

|                              | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>    |            |            |
| Fastighetsinteckningar, PRI  | 18 000     | 18 000     |
|                              | 18 000     | 18 000     |
| <b>Eventualförpliktelser</b> |            |            |
| Garantiåtaganden, PRI        | 357        | 354        |
|                              | 357        | 354        |

**Not 24 Koncernuppgifter**

Norra Älvstranden Utveckling AB är ett helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117, med säte i Göteborg. Älvstranden Utveckling ägs till 100% av Higab AB.

Norra Älvstranden Utveckling AB är moderbolag i en koncern omfattande 7 dotterbolag. Norra Älvstranden Utveckling AB upprättar ingen koncernredovisning i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) 7 kap § 2. Koncernen konsolideras i Älvstranden Utveckling AB.

**Not 25 Upplysningar om närstående**

Transaktioner mellan företaget och dess närstående har skett på marknadsmässiga grunder.

*Inköp och försäljning inom koncernen*

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 30,9% (28,2%) av inköpen och 1,9% (2,2%) av försäljningen företag inom Älvstrandenkoncernen.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 21,3% (20,1%) av inköpen och 78,2% (79,9%) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs Stadshuskoncern.

**Not 26 Nyckeltalsdefinitioner**

|                             |                                                                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Balansomslutning:           | Totala tillgångar                                                                 |
| Avkastning på eget kapital: | Resultat efter finansiella poster / Genomsnittligt justerat eget kapital          |
| Soliditet:                  | Justerat eget kapital / Balansomslutningen                                        |
| Justerat eget kapital:      | Eget kapital plus 79,4% av obeskattade reserver                                   |
| Beläningsgrad:              | Totala långfristiga skulder / totalt marknadsvärde för fastigheter och byggrätter |

**Not 27 Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till undertecknande av årsredovisningen.

**Not 28**                      **Förslag till disposition av företagets vinst**

---

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

|                     |       |                     |
|---------------------|-------|---------------------|
| Balanserat resultat |       | 1 122 324 803       |
| Årets resultat      |       | <u>-437 659 289</u> |
|                     | Summa | <u>684 665 514</u>  |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

|                         |       |                    |
|-------------------------|-------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning |       | <u>684 665 514</u> |
|                         | Summa | <u>684 665 514</u> |

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Boris Ståhl  
*Ordförande*

Hans Arby

Yngve Karlsson

Zandra Valencia Skogsfors

Mikael Dolietis  
*Verkställande direktör*

Erik Lidberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Ernst & Young Aktiebolag

Anders Linusson  
*Auktoriserad revisor*

Vår granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Sven R. Andersson  
*Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i  
Göteborgs Stad*

Amandus Carlenfors  
*Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i  
Göteborgs Stad*